

INHALTSVERZEICHNIS - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

	SEITE
I. <u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	1
II. <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	2
2. BAUGEBIET	2
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
2.1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET	2
2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.3 BAUWEISE	3
2.3.2 ÜBERBAUBARE- U. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	3
2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	3
2.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	4
2.5 HÖHENLAGE (SOCKEL) DER BAULICHEN ANLAGEN	4
2.6 GARAGEN- U. STELLPLÄTZE	4
2.6.1 GARAGEN	4
2.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	5
2.8 VERKEHRSFLÄCHEN	5
2.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN	5
2.10 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG	6
2.11 GRÜNFLÄCHEN	6
2.12 PFLANZGEBOT ÜBER ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	6
III. <u>BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN</u>	7
3. BAUGEBIET	7
3.1 BAUGESTALTUNG	7
3.1.1 DACHGESTALTUNG U. FORM	7
3.1.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFEN	7
3.1.3 AUFENTHALTSRÄUME	8
3.1.4 SICHTBARE SOCKELHÖHE	8
3.1.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE	8
3.1.6 NEBENGEBÄUDE U. GARAGEN	8
3.1.7 GRENZ- U. GEBÄUDEABSTÄNDE	9
3.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN	9
3.2.1 NEBENANLAGEN	9
3.2.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG	9
3.2.3 GARAGEN- U. STELLPLÄTZE / EIN- U. AUSFAHRTEN	10
3.2.4 EINFRIEDIGUNGEN	10

RECHTSGRUNDLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN SILBERAU
HOPERWIESEN
BAUSTUFE II
GEMEINDE STEINMAUERN
LANDKREIS RASTATT

- 1.1 §§ 1 und 2 sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341) ~~in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)~~
- 1.2 §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1337)
- 1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21 u.III 213-1-) und Erlaß des Innenministerium zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13. April 1966 (GAB 1.S.309)
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208) geändert durch Verordnung vom 16. März 1965 (Ges.Bl.S. 62)
- 1.5 Städtebauliche Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen vom 4. Oktober 1965 (Beilage zum GABl. Nr. 26)
- 1.6 Erlaß des Innenministerium zur Einführung der Richtlinien der ARGEbau für die Berücksichtigung des Verkehrs im Städtebau in Baden-Württemberg vom 22. Mai 1969 (GABl. S. 376)
- 1.7 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

SILBERAU

HOPERWIESEN

BAUSTUFE II

GEMEINDE STEINMAUERN

LANDKREIS RASTATT

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN ~~ENTWURF~~

aufgestellt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. BAUGEBIET

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1.a BBauG)

2.1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA - (§ 4 BauNVO)

2.1.2.1 Ausnahmen nach § 4 (3) 1. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)

2.1.2.2 und § 4 (3) 3. BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke)

2.1.2.3 und § 4 (3) 6. BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nur innerhalb der Abgrenzung L-L₂-M-M₅)

- 2.1.2.4 Ausnahmen nach § 4 (3) 2./4./5. BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1.a BBauG)

- 2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

- 2.2.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2.3 BAUWEISE

(§ 9 (1) 1.b BBauG)

- 2.3.1 In den Baugebieten sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur zulässig:

- 2.3.1.1 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
Einzel- und Doppelhäuser

- 2.3.1.2 besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Winkelreihenhauszeile
Winkelhäuser als Einzel- und Doppelhäuser mit Pultdach.

- 2.3.1.3 besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
für die Nebengebäude

2.3.2 ÜBERBAUBARE- u. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 (1) 1.b BBauG)

- 2.3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 3.2.1, Nebengebäude und Garagen mit Zubehörflächen sowie Stellplätze nach 3.1.6 und 3.2.3 zulässig.

2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 1.b BBauG)

- 2.3.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 (1) 1.c BBauG)

2.4.1 Die Größe der im Rahmen bodenordnender Maßnahmen neu zu schaffenden Baugrundstücke ist durch Planeintrag festgesetzt. Eine Abweichung um plus oder minus 10 % vom Flächenmaß ist zugelassen.

2.5 HÖHENLAGE (SOCKEL) DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 1.d BBauG)

2.5.1 Die Höhenlage (Sockel) der Gebäude beträgt für jedes Gebäude höchstens 1,00 m über der Straßenachse, gemessen bei OK Kellergeschoßdecke.

2.6 GARAGEN- und STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) 1.e BBauG)

2.6.1 GARAGEN

* 2.6.1.1 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen nach Maßgabe der Planeintragung zulässig. Werden darüber hinaus weitere Garagen erforderlich, so sind sie als Garagengruppen in Verbindung mit bestehenden Garagen mit einem Abstand von 5,0 m von den jeweiligen Erschließungsflächen anzuordnen.

* 2.6.1.2 Die im Plan festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten der Garagen sind bindend.

2.6.1.3 Ist der durch Planeintrag zur Verfügung stehende Raum für die nachzuweisenden Kfz-Garagen oder Stellplätze nicht ausreichend, so können weitere offene Stellplätze angeordnet werden.

2.6.1.4 Außer den nachzuweisenden Garagen oder Stellplätze ist für jede zweite Wohnungseinheit ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher auf dem Baugrundstück herzustellen.

2.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 (1) 2 BBauG)

2.7.1 An der Einmündung der Straße A in die Landesstraße NR. 78 a ist das im Plan eingetragene Sichtfeld zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Anlagen nicht mehr als 70 cm Höhe über den Verkehrsflächen (Straßenkrone) hinausragen.

2.8 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 3 BBauG)

2.8.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie den öffentlichen Fußwegen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.8.2 Sämtliche Fußwege dürfen von privaten Fahrzeugen nicht befahren werden.

2.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 5 BBauG)

2.9.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen - Trafostationen - bis zu 2,50 m Höhe.

* Geändert bezüglich Bedenken und Anregungen Mai 1978

2.10 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG

(§ 9 (1) 6 BBauG)

- * 2.10.1 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz für das gesamte Baugebiet erfolgt durch Erdverkabelung.

2.11 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) 8 BBauG)

- 2.11.1 hier: Grünflächen

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

2.12 PFLANZGEBOT ÜBER ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 (1) 15 BBauG)

- 2.12.1 Das nach Maßgabe der Planung festgesetzte Pflanzgebot ist bindend.

- * 2.12.2 Es wird empfohlen, daß auf jedem privaten Grundstück mindestens ein hochwachsender Baum gepflanzt wird.

* Geändert bezüglich Bedenken und Anregungen Mai 1978

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 9 (2) BBauG)

3. BAUGEBIET

3.1 BAUGESTALTUNG

(§ 111 (1) LBO)

3.1.1. DACHGESTALTUNG u. FORM

3.1.1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem, dunklem Material einzudecken.

3.1.1.2 Flachdächer der Garagen erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung.

3.1.1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

3.1.1.4 Dachausschnitte bei Giebeldächern bis zu einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad sind zulässig und zwar bis maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes.

3.1.1.5 Die Dachneigung und Dachform ergibt sich aus dem Planeintrag und ist zwingend festgelegt.

3.1.1.6 Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist stets die gleiche Dachneigung, eine gleiche Traufen- und Ortgangausbildung und eine einheitliche Dacheindeckung zu verwenden.

3.1.1.7 Walmdächer sind nicht zugelassen.

3.1.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFE

3.1.2.1 Höhe der Gebäude von Oberkante Rohdecke Erdgeschoßfußboden (Kellerdecke) bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Sparrenunterkante):

3,00 m bei 1-geschossigen Gebäuden

5,80 m bei 2-geschossigen Gebäuden.

3.1.3 AUFENTHALTSRÄUME

3.1.3.1 KELLERGESCHOSS

Aufenthaltsräume (Wohnräume) unter Gelände gem. § 66 LBO werden im Kellergeschoß nicht zugelassen.

3.1.3.2 DACHGESCHOSS

Für den Einbau von Aufenthaltsräumen im innenliegenden Teil des Dachgeschosses ist § 67 LBO grundlegend.

3.1.4 SICHTBARE SOCKELHÖHE

3.1.4.1 Die Grundstücke sind so anzulegen bzw. einzuebnen, daß der sichtbare Sockel des Gebäudes (OK Gelände zu OK Erdgeschoßfußboden) 1,00 m über dem eingeebneten Gelände nicht übersteigt.

3.1.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE

3.1.5.1 Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muß beim I- und II-geschossigen Wohnhaus 10 m betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen kann das angegebene Maß unterschritten werden.

3.1.6 NEBENGEBÄUDE - und GARAGEN

3.1.6.1 NEBENGEBÄUDE

Diese sind nur im Baugebiet L-L₂-M-M₅ zugelassen. Das Nebengebäude ist mit der Garage zusammen als einheitlicher Baukörper herzustellen. Die Dachneigung beträgt 20° und ist bei freistehenden als Pultdach und bei mehreren Nebengebäuden als Satteldach herzustellen. Die Grundfläche des jeweiligen Nebengebäudes und der Garage kann höchstens zusammen 75 qm betragen.

3.1.6.2 GARAGEN

entsprechend 2.6 dieser Vorschriften.

3.1.6.3 Vorgeschriebene Dachform:

Flachdach bis max. 5 Grad Neigung. Soweit im Planteil Einzelangaben festgesetzt sind, gelten die dortigen Eintragungen. Auf den Grundstücken Flst.Nr. 7302, 7303, 7309 7310 erhalten die Garagen Satteldächer mit gleicher Neigung wie die Wohngebäude.

3.1.6.4 Höchste Höhe über dem Garagenfußboden 2,50 m.

3.1.6.5 Nur in Einzel- und Doppelgaragen sind Abstellräume im Rahmen des § 7 Abs. 3 LBO zulässig. Die Garagentiefe darf das Maß von 8 m grundsätzlich nicht überschreiten.

3.1.7 GRENZ- und GEBÄUDEABSTÄNDE

3.1.7.1 Die Mindestabstände sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die §§ 7 und 8 LBO.

3.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

3.2.1 NEBENANLAGEN

3.2.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in folgendem Umfang auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen:

3.2.1.1.1 Freisitze

3.2.1.1.2 Pergolen

3.2.1.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3.2.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

3.2.2.1 Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren von der Bezugsfertigkeit gerechnet, als Rasenflächen oder mit bodendeckenden Pflanzen anzulegen und zu unterhalten.

3.2.2.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und

mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,0 m einzufriedigen.

3.2.3 GARAGEN- und STELLPLÄTZE / EIN- und AUSFAHRTEN

3.2.3.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.

3.2.3.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

3.2.4 EINFRIEDIGUNGEN

3.2.4.1 Zulässig sind:

3.2.4.1.1 Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung

3.2.4.1.2 Holzzäune (Lattenzäune) bis 70 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung

3.2.4.1.3 Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen bis 70 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung

3.2.4.1.4 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Planfertiger:

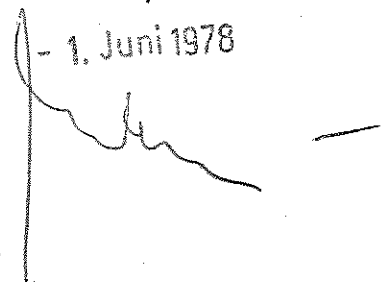
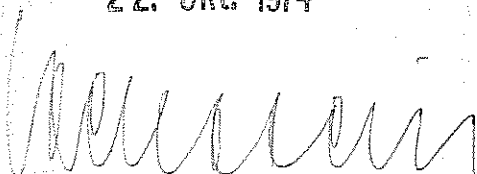
Gemeinde:


B.-Baden-Ebersteinburg,

Steinmauern,

den 22. Okt. 1974

den 1. Juni 1978

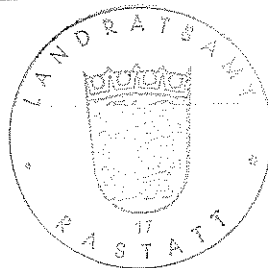


 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN-INGENIEURE BERATEN-PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21

31. Mai 1978

Genehmigt gemäß § 11 BBauG i.V. mit
§ 2 Abs. 1 der 2. DVO zum BBauG 5.1-40

Rastatt, den 30.6.1978
Landratsamt - 4.11
I.A.



Allenkirch